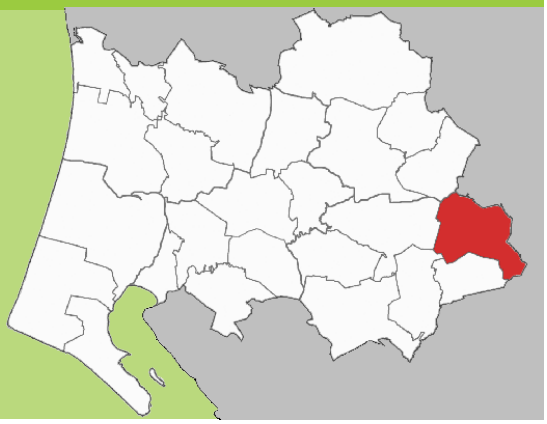
Varde Kommune

# Forslag til Tillæg 27

# Revision af rammebestemmelse i Starup-Tofterup

Enkeltområde 22.01.R03

Varde Kommune - Kommuneplan 2013 - September 2015



## OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 27 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xxxxxx 2015 til den xxxxx 2015. Med kommuneplantillægget udtages enkeltområde 22.01.R03 af Kommuneplan 2013 i Starup-Tofterup.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

**xxxdag den xxx 2015**

Bidrag kan sendes på mail til planogby@varde.dk eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 27 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune".

Efter høringsperioden vil alle bidrag blive forelagt Byrådet inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden planens endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

## OPBYGNING

Tillæg 27 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt bestemmelse der ophæver gældende rammebestemmelser for området 22.01.R03.

## HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realisering af et projekt eller en lokalplan.

Byrådet har ansvaret for kommuneplanlægningen. Kommuneplanen er en sammenfattende plan der konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplanen består af en hovedstruktur for kommunen, retningslinjer for arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen. Hovedstrukturen sammenfatter Byrådets overordnede mål for udviklingen og arealanvendelen i hele kommunen. Retningslinjerne er et udtryk for en række arealinteresser, der skal varetages og afvejes i den øvrige planlægning og administration. Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger rammerne for indholdet af lokalplaner for de enkelte dele af kommunen.

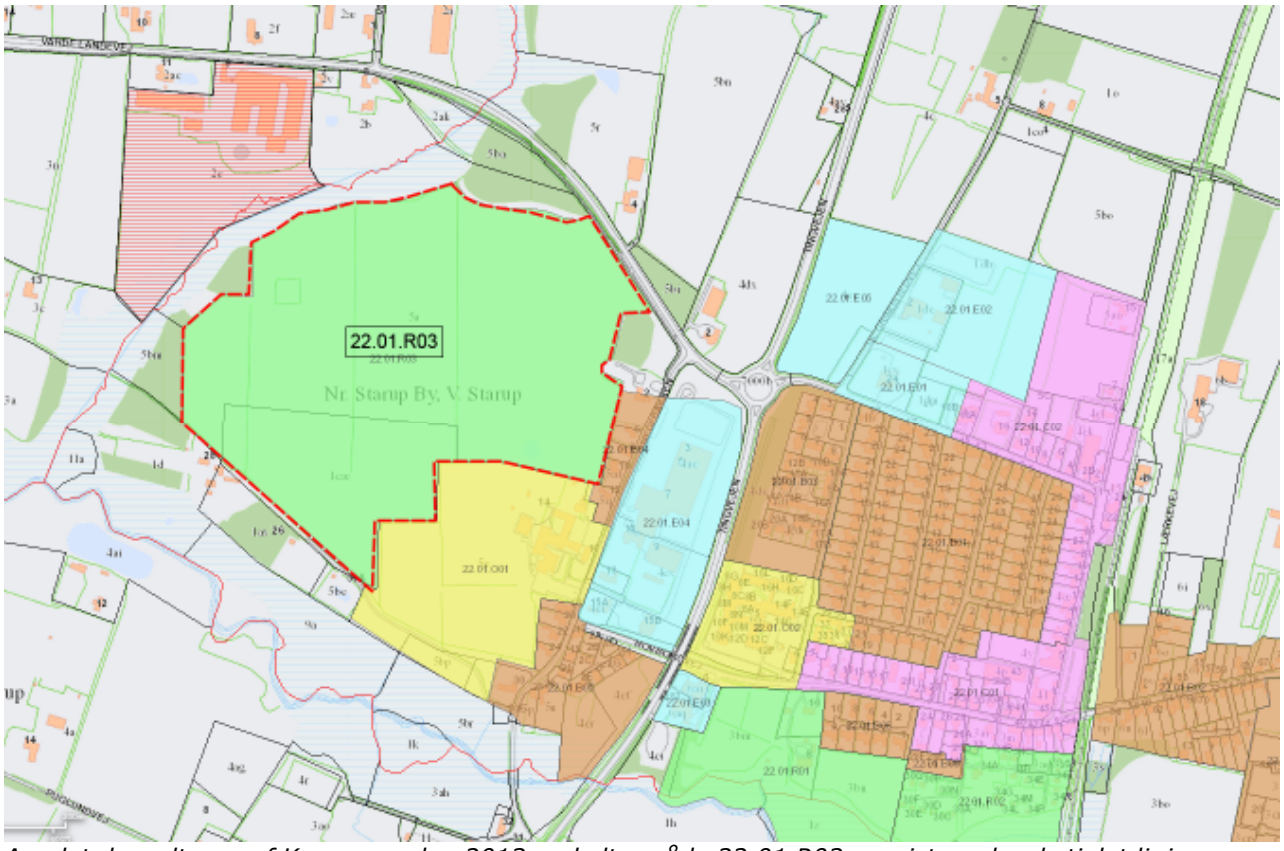
**REDEGØRELSE**
Baggrund og formål ..... 3
Områdets beliggenhed ..... 3
Eksisterende forhold ..... 3
Kommuneplantillæggets indhold ..... 4
Forhold til andre planer ..... 5
Kommuneplan 2013 ..... 5
Lokalplan ..... 5
Miljøvurdering ..... 5
Miljøvurdering af planer og programmer ..... 5
**BESTEMMELSER**
Rammebestemmelser ..... 7
Kommuneplantillæggets retsvirkninger ..... 8
Vedtagelsespåtegning ..... 8

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 27 til Kommuneplan 2013 ønsker Byrådet, at ændre plangrundlaget for enkeltområde 22.01.R03 og dermed åbne mulighed for, at nærliggende ægproducent kan opfylde miljøkravene i forbindelse med omlægning af produktionen af æg fra burhøns til skrabeæg.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger syd for Varde Landevej og vest for Smedebakken, omfatter matr. nr. 5[a] og 1[cæ] Nr. Starup By, V. Starup og andrager et areal på ca. 25 ha.




*Arealet der udtages af Kommuneplan 2013, enkeltområde 22.01.R03, er vist med rød stiplet linje*

## EKSISTERENDE FORHOLD

Området anvendes i dag til landbrugsformål, og denne anvendelse bibeholdes. Området ligger i landzone og vil fortsat ligge i landzone.

Enkeltområde 22.01.R03 er på ca. 25 ha og udlagt til rekreativt område i form af feriecenter. Rammebestemmelserne for området fastlægger at områdets fremtidige status vil være byzone. Feriecentret kan være i form af hotel, motel, ferielejeligheder, feriehuse og camping samt individuel som kollektiv feriehusbebyggelse. Rammeområdet omfatter området afgrænset med rød stiplet linje.

*Luftfoto 2014 – arealet der udtages er markeret med rød stiplet linje*

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Ved væsentlige ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og rammedel skal der gennemføres en forudgående offentlighedsfase med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen. Det vurderes, at den påtænkte ændring af kommuneplanen er en væsentlig ændring hvorfor der er afholdt forudgående offentlighedsfase. Der er ved høringsfristens udløb ikke modtaget bemærkninger til forslag til planændring.

Med kommuneplantillægget udtages enkeltområde 22.01.R03 af Kommuneplan 2013. Det betyder, at området fortsat vil have status af landzone og den fremtidige anvendelse vil være jordbrugsformål, der som udgangspunkt skal friholdes for anden bebyggelse, end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Det vejledende geneniveau for lugt for enkeltområdet er p.t. fastsat til 5 OUE/$^3$ idet kommuneplanen fastlægger området som fremtidig byzone. Fremover vil der ikke være krav til lugtgener for området.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan 2013

Forslag til kommuneplantillæg omfatter kommuneplanes rammeområde 22.01.R03. Med Tillæg 27 til Kommuneplan 2013 ophæves rammebestemmelserne for enkeltområde 22.01.R03.

### Lokalplan

Der er ikke udarbejdet lokalplan for enkelområde 22.01.R03.

#### Natur

Enkeltområdet der udtages, grænser mod vest til tilløb til Holme Å, udpeget naturområde og § 3 område (mose). Mod syd grænser området op til udpeget naturområde og § 3 områder.

#### Miljøgodkendelse (husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen) til ændret ægproduktion, ejendommen Varde Landevej 9

I forbindelse med omlægning af virksomhedens ægproduktion skal virksomheden have en ny miljøgodkendelse hvor husdyrlovens og husdyrgodkendelsesbekendtgørelsens krav til lugt og afstand til omliggende beboelser skal overholdes. Inden for en afstand på ca. 150 meter fra ejendommens bygninger er der 5 ejendomme, alle beliggende i landzone, der i henhold til BBR har status af beboelse. Det vurderes at afstandskrav til enkelte beboelser kan være vanskelige at overholde.

Den sydlige del af ejendommen Varde Landevej 9 grænser op til tilløb til Holme Å. En del af området er § 3 område (mose) og udpeget naturområde. Området umiddelbart øst for ejendommen er udpeget som § 3 område (engområde). I forbindelse med udstedelse af miljøtilladelse skal gældende krav til ammoniakemission til nærliggende naturområder overholdes.

Det bemærkes at der p.t. ikke foreligger miljømæssig vurdering af en ændret ægproduktion, idet der endnu ikke er indsendt en konkret ansøgning.

## MILJØVURDERING

### Miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge miljøvurderingslovens § 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering for en række nærmere bestemte planer og programmer, når disse fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Arealet der udtages af kommuneplanen ændrer ikke karakter, idet arealet i dag anvendes som jordbrugsområde, hvilket også vil være den fremtidige anvendelse af arealet. Det er således ikke tale om planlægning for fremtidige anlægstilladelser til et projekt af den karakter, der sigtes til i miljøvurderingslovens § 3, hvorfor forslag til kommuneplantillæg ikke er omfattet af miljøvurderingslovens regler om miljøvurdering.

**RAMMEBESTEMMELSER**

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) ophæves ved nærværende Forslag til Tillæg 27 til Kommuneplan 2013, nedenstående rammebestemmelser for enkeltområde 22.01.R03. Området vil fremover have status af landzone, der som udgangspunkt skal friholdes fra anden bebyggelse, end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

## ENKELTOMRÅDE 22.01.R03 – TOFTERUP, TOFTERUP

| | |
|---|---|
| **Fremtidig anvendelse** | Rekreativt område |
| **Eksisterende zonestatus** | Landzone |
| **Fremtidig zonestatus** | Byzone |
| **Anvendelsens art** | Rekreativt område |
| **Konkret anvendelse** | Feriecenter |
| **Max. Bebyggelsesprocent** | 15 % for den enkelte ejendom |
| **Grundstørrelse** | |
| **Max. bebyggelseshøjde** | 8,5 meter |
| **Etageantal** | |
| **Min. opholdsarealer** | Min. 20 % af området anvendes til større sammenhængende opholdsarealer |
| **Min. parkeringsarealer** | Min. 2 p-pladser pr. bolig |
| **Trafikforhold** | |
| **Bebyggelsens udformning** | Feriecenter i form af hotel, motel, ferielejligheder, feriehuse og camping. Individuel som kollektiv feriehusbebyggelse. Bebyggelsen skal ved placering, omfang, materiale- og farvevalg tilpasses landskabet, så den syner mindst muligt fra ådalen. |
| **Særlige bevaringsinteresser** | |
| **Beplantning** | |
| **Andet** | I forbindelse med detailprojekteringen af området skal der tages hensyn til eventuelle afstandskrav i forhold til landbruget. Der skal holdes en bufferzone på mi. 50 m langs skovbrynet med de tre fredede gravhøje umiddelbart nord for området. Der skal etableres grønne kiler mod syd og vest samt sikres stiforbindelser gennem området med forbindelse til Holme Å. |

*Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 22.01.R03 der udgår af Kommuneplan 2013.*

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

I henhold til Lov om planlægning, § 12, stk. 2 og 3, kan Byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser samt modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, såfremt området er omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt. Derudover kan forbud efter § 12, stk. 3 ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg 27 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 3. november 2015

P.b.v.

| | | |
|---|---|---|
| Erik Buhl Nielsen | / | Mogens Pedersen |
| Borgmester | | Kommunaldirektør |

www.vardekommune.dk